

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Fredrik Aldmo

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 1 500 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 253 655 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 13 augusti 2016 förvärvade YY och YY fastigheten XX för en köpeskilling om 2 400 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen, vilken fogades som en bilaga till köpekontraktet, angavs bland annat följande. "Boarea: 151 kvm + biarea 14 kvm (uppmätt yta)"

GRUNDER

YY och YY

Huset de köpte kändes mindre än de 151 kvm boyta som uppgavs i det prospekt/köpeavtal som framställdes av mäklarna i affären, Mäklaren och traineen ZZ. De tog kontakt med Lantmäteriet och Skatteverket för att undersöka vad som gällde. Båda instanserna uppgav en boyta om 119 kvm. Nu blev de ordentligt konfunderade.

De kontaktade ett företag för att få en ommätning utförd av huset. Utfallet pekade på 137 kvm boyta + 45 kvm biarea.

Nästa steg blev att kontakta ansvarig mäklare och boka tid för möte. Mötet blev enligt deras bedömning mycket besynnerligt och rakt igenom oseriöst. I korthet uppgavs/avhandlades följande.

- De blev instruerade i början av mötet att det inte på några villkor fick framgå till säljarna att mötet hade ägt rum. En mäklare måste hålla sig neutral i ärenden av detta slag, löd förklaringen.
- Mäklaren uppgav att det som hade framkommit i ärendet var ett allvarligt fel. Felet låg hos säljaren, menade han. Säljaren av huset hade endast muntligt informerats om boytan från det mättningsprotokoll som företaget Anticimex hade utfört. Sagda mättningsprotokoll var nu borttappat, uppgav Mäklaren.
- Mäklaren informerade dem om att han "kände sig blåst" i sammanhanget.
- Mäklaren var övertygad om att de hade ett vattentätt "case" och att de borde framställa ett ekonomiskt krav mot säljaren.
- Mäklaren uppgav att han var klart besvärad över detta allvarliga ärende och uttryckte sin oro över om det skulle hamna hos Fastighetsmäklarinspektionen. Han var mån om sin verksamhet och ville inte bli utsatt för någon genomlysning eller få en erinran.

För en tid sedan skickade de ett formellt krav till säljarna i ett rekommenderat brev. Därtill bifogade de utfallet på ommätningen. Då det dröjde att få svar/besked från säljarna, kontaktade de Mäklaren telefonledes och försökte få en indikation på status i ärendet. De informerades då om att han, Mäklaren, hade fått ett mejl från säljarna där deras kravbrev samt utfallet på ommätningen var inskannat. Mejllet innehöll även en fråga till Mäklaren "vad är detta?" Mäklaren

informerade dem om att han hade rekommenderat säljarna att tillmötesgå deras krav. Det skulle annars kunna bli ekonomiskt kännbart om ärendet gick vidare till rättsliga instanser.

Den 30 maj 2017 fick de svar från säljarna, som bestred deras krav i sin helhet.

Återigen kände de sig tvungna att kontakta Mäklaren telefonledes och redogöra för innehållet i brevet från säljarna för honom. Ånyo upprepade han att även han kände sig blåst. På deras fråga vad de borde göra i nästa steg, kunde han inte konkret råda dem. Tipset de fick var att de skulle försöka få tag på någon jurist som var kompetent inom området. På frågan om han hade några kontakter i det området, blev svaret svävande; de borde vara försiktiga med jurister, man kan inte lita på några av dessa. Därefter drog han ett tidigare ärende där han inte hade fått den juridiska hjälp han behövde; så att nej – han kunde inte rekommendera någon bra jurist. Han beklagade sig över att ärendet hade drabbat dem och han kunde i viss mån förstå att de kände sig lurade. På frågan om han hade hört något från säljaren blev svaret ett kort ”nej”.

De gick vidare och kontaktade Anticimex. Där blev de väl mottagna och deras ärende genererade en rätt så omfattande reaktion från företagets sida. Efter ett par samtal fick de bekräftelse från sagda företag att ingen boareamätning någonsin ägt rum på det hus de har köpt.

De skickade sedan ett kravbrev till Mäklaren. Den 9 juni 2017 fick de svar. Han bestred kravet rakt av och kallade dem för penninghungriga, då han nu utgick ifrån att de krävde både säljarna och honom på ekonomisk kompensation. De ser det som en märklig och högst kränkande kommentar, då det var Mäklaren som initialt instruerade dem att framställa krav mot säljarna.

Deras skada uppgår sammanlagt till 253 655 kr. Ersättningen för de saknade kvadratmetrarna uppgår till 245 255 kr, beräknat som $2\,400\,000/137 \times 14$. Därutöver kräver de ersättning för uppmätning om 1 500 kr samt ombesiktning om 6 900 kr. Det sistnämnda kravet grundar sig på att många punkter i Anticimex besiktningsprotokoll inte var korrekta.

Mäklaren

Som grund för bestridandet anför han att han inte agerat vårdslöst. Detta eftersom han förlitade sig på säljarens uppgifter.

Som framgår av objektsbeskrivningen härrör uppgiften om bo- respektive biyta från en uppmätning beställd av säljaren. Det fanns inte heller skäl att ifrågasätta uppgiften om att fastigheten mätts upp och att resultatet då blivit det angivna.

YY och YY har genmält:

Å det starkaste bestrider de Mäklarens yttrande. Detta då de har mottagit en skriftlig redogörelse från säljarnas sida, där dessa redogör för hur den felaktiga boyteuppgiften om 151 kvm har uppkommit.

De anser att det säljarna anger i sitt mejl är graverande. Mäklarföretaget har genererat, hanterat och avslutat en fastighetsaffär, anfordrad av en person som inte ens är registrerad fastighetsmäklare. Nu pekar den ansvarige mäklaren ut säljarna som den part som har genererat de inkorrekta uppgifterna. Detta anser de vara orimligt.

De hävdar å det bestämdaste att den uppgift som speglas i prospektet som de fick sig tilldelade på försäljningsdagen den 14 augusti 2016 av den icke registrerade mäklaren ZZ, samt likväl det köpeavtal som de godtroget skrev på, är i sin helhet felaktigt.

De upprepar det de initialt har redogjort för, att de har betalat för ett utrymme som inte finns.

Mäklaren har genmält:

Hans mäklarföretag beställde besiktningen, men uppmätningen beställdes separat av säljarna själva. Uppmätningen avsåg en sedvanlig uppmätning, det vill säga enligt Svensk Standard. Säljarna uppgav att uppmätningen gett ett resultat på 151 kvm boarea respektive 14 kvm biarea.

Vad gäller ZZ:s inblandning i förmedlingsuppdraget har denne endast medverkat som assistent. ZZ tog dock emot areauppgifterna och vidarebefordrade dem till honom, som var ansvarig fastighetsmäklare. Han, Mäklaren, var för övrigt den som höll i kontraktsskrivningen, varför YY och YY:s påstående i denna del framstår som märkligt.

Enligt hans uppfattning har YY och YY inte drabbats av någon ekonomisk skada, detta eftersom priset torde ha blivit detsamma även med korrekta uppgifter kända. YY och YY har att styrka att priset skulle ha blivit annat med korrekta uppgifter rörande bo- respektive biarea.

YY och YY har genmält:

De ställer sig mycket kritiska och frågande till att Mäklaren uppgett att de inte har lidit någon ekonomisk skada. Faktum är att de hade planer på att hyra ut en del av övervåningen, när de kalkylerade på diverse upplägg inför köpet av huset. I och med det som nu har uppstått, har de inte kunnat fullfölja sin plan för uthyrning av en del av boytan. Detta utgör en ekonomisk skada. Även Mäklarens uttalande att priset torde bli detsamma även om korrekt boyta hade uppgetts från början, lämnar dem mycket konfunderade. Hur går den matematiken ihop?

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, ett mätprotokoll, ett mejl från Anticimex och ett mejl från Mäklaren till YY och YY den 28 mars 2017.

Av mätprotokollet framgår att boarean uppgick till 137 kvm och biarean i byggnaden till 14 kvm. Därutöver fanns ett garage/förråd med 31 kvm biarea.

I mejlet från Anticimex, daterat den 8 juni, angavs bland annat följande.

”[d]en arean som tekniker nämnde för säljaren är den som mättes upp i samband med energideklarationen.”

I mejlet från Mäklaren till YY och YY den 28 mars 2017 angavs bland annat följande.

”Vi har pratat med besiktningsmannen och säljarna. Enligt säljarna mätte besiktningsmannen ytan i samband med besiktningen och lämnade då uppgiften om 151 + 14 kvm. [...] Säljarna menar att de inte fick något protokoll på detta utan enbart den muntliga rapporten.”

YY och YY har gett in en avskrift av ett mejl från säljarna till dem, daterat den 11 september 2017 och med följande innehåll.

”Hej,

I det förra e-målet från oss vidmakthöll vi att vi följt mäklarens råd och rekommendationer till fullo då vi med utgångspunkt från våra kunskaper inom området förutsatt att de varit det rätta.

Vi kommer nedan redogöra för hur den framtagna boytan framkommit och varför vi helt och hållet anser oss vara utan ansvar i frågan.

Vi vill till att börja med klargöra att den person vi har haft kontakt med från [mäklar-företaget] från den första initiala kontakten till kontaktskrivning varit [ZZ], trots att det står i diverse handlingar står att [Mäklaren] är ansvarig mäklare. Vi har inte haft någon kontakt med [Mäklaren] alls i detta ärende. Det betyder alltså att all information ni fått från [Mäklaren] är andrahandsinformation. Påstår han något annat är det ren lögn.

Vi vill också framhäva att det i efterhand framkommit till oss att [ZZ], i alla fall vid köptillfället, helt saknat mäklarutbildning. Han har i detta ärende agerat som fastighetskonsult. Man kan alltså starkt ifrågasätta hans egentliga kunskaper inom området. Vi anser att det är på grund av detta vi blivit starkt vilseledda inom vissa frågor, särskilt vad gäller praxis och regler kring boyta och mätning av boyta då vi vid tillfället helt och hållet förlitat oss på [ZZ:s] kunskaper inom området. Man kan också ifrågasätta [ZZ:s] lagliga rätt att utan mäklarutbildning och företrädare för en mäklarbyrå upprätta lagliga kontrakt?

Vi den första kontakten och besök av [ZZ] hade han med sig de från fastighetsregistret registrerade boyteuppgifterna (119 +14 kvm, se sidan 7 i köpekontraktet.) Vi framförde då att det fanns vissa tveksamheter vad gäller dessa då det i början av 1970-talet och långt före undertecknades tillträde hade genomförts en omfattande utbyggnad av vinden. [ZZ] meddelade oss då att det var inga problem då bostadsytan ändå kommer att mätas av besiktningsmannen i den efterkommande överlåtelsebesiktningen och framtagande av den lagstadgade energideklarationen. Med de uppgifterna från [ZZ] hade vi inga som helst tveksamheter att eventuella felaktiga bostadsytteuppgifter inte skulle upptäckas. Vi ville såklart att eventuella felaktigheter inte skulle förekomma vid försäljningen.

Överlåtelsebesiktningen beställdes av [mäklar-företaget] och tidpunkt bestämdes med överenskommelse mellan Anticimex och undertecknade. [ZZ] meddelade också att ansvarig mäklare från [mäklar-företaget] sedvanligt brukar närvara vid besiktningen för att få en egen uppfattning om husets skick. Ingen från [mäklar-företaget] var dock närvarande vid efterkommande besiktning men vi avtalade av vi direkt i anslutning till avslutad besiktning skulle kontakta honom.

Vid själva besiktningstillfället påpekade vi än en gång samma information till besiktningsmannen som vi framfört till [ZZ] att det möjligen fanns tveksamheter vad gäller den registrerade bostadsytan. Han meddelade också att det var inga problem då han kommer mäta upp bostadsytan under besiktningen och framtagande av energideklaration. Med denna information vi fått både från [ZZ] och besiktningsmannen och tillsammans med våra ringa kunskaper på området förutsatte vi självklart att detta skulle innebära att en regelrätt uppmätning av bostadsytan skulle utföras. Direkt i anslutning till besiktningen fick vi muntligen uppgiften av besiktningsmannen att bostadsytan i själva verket var 151, inte de 119 som tidigare varit registrerat.

Det framkom inte alls om de 151 kvm var uppdelade i boyta respektive biyta. Men återigen med de kunskaper vi hade vid tillfället förutsatte vi såklart att detta var den korrekta bostadsytan. Detta meddelades direkt muntligen till [ZZ] som inte heller alls ifrågasätta eventuella andelar boyta/biyta trots att vi oss veterligen bara meddelade honom den totala bostadsytan. Han ifrågasatte inte heller att det inte fanns något regelrätt mätprotokoll från mätningen. Dessa uppgifter trodde utifrån den information vi tidigare fått skulle inkluderas i besiktningsprotokollet.

[ZZ] lät sedan dessa uppgifter vara grund för de boyteuppgifter som angavs i kontraktet. Han formulerade detta som "Uppmätt boyta" trots att han enligt oss i efterhand inte hade grund för detta då ett regelrätt protokoll saknades. Han skulle såklart, om han hade tillräckliga kunskaper på området, efterfrågat detta innan han lät nedteckna detta i kontraktet. Han har som ni tidigare vidtalat ansvar för att kontraktet innehåller riktiga uppgifter.

Detta sammantaget gör att vi anser oss blivit totalt vilseledda då i alla fall en del av den information vi fått från [ZZ] varit totalt felaktig. Tex att det skulle ingå en regelrätt mätning av bostadsytan i överlåtelsebesiktningen samt att han inte ifrågasatt att det inte fanns något regelrätt mätprotokoll från mätningen av bostadsytan.

Uppgiften av bostadsytan kommer således från besiktningsmannen som vi muntligen meddelat till [ZZ] som tolkat och nedtecknat detta i kontraktet som boyta utan att, som vi anser, ha tillräckliga kunskaper inom området. Vi anser därmed att vi helt saknar ansvar för att felaktiga boyteuppgifter framkommit.

Vi förutsätter att ni ansvarar att denna information kommer FRN tillhanda innan deras utlåtelse kommer. Vi tycker vidare att det är märkligt att vår syn på [mäklarföretagets] agerande inte efterfrågats av FRN då den enligt oss är av största betydelse. Skulle utlåtelse redan kommit tycker vi såklart den har ringa relevans.

För er kännedom kommer vi även utkräva JS ett svar på hans agerande och påstående att vi är ansvariga för att felaktig information framkommit. Det är allvarliga påståenden som ni förstår av ovanstående information är helt felaktig."

I ett mejl den 9 juni 2017 skrev Mäklaren följande till YY och YY.

"Jag bestrider självklart kravet. Kräver ni både mig och säljarna på ersättning nu? Ni börjar krasst se ut som väldigt penninghungriga. Lycka till med era reklamationer."

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadeståndsskyldighet

För skadeståndsskyldighet krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Allmänt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Under förutsättning att säljaren kände till eller åtminstone borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, ansvarar säljaren strikt för felaktiga uppgifter i beskrivningen, jfr 18 § 2 st. köplagen. Med strikt ansvar menas att det inte spelar någon roll om säljaren med fog *trodde* att uppgifterna var riktiga; säljaren blir ändå ansvarig. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha misstänkt att uppgifterna var felaktiga.

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 17 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, gäller att mäklaren normalt har rätt att förlita sig på de uppgifter som han erhåller från säljaren. Mäklaren kan således normalt utan egen kontroll vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67. Med andra ord: om mäklaren i objektsbeskrivningen lämnar en uppgift som senare visar sig vara felaktig, undgår han i regel ansvar om han kan visa att det är säljaren som har lämnat den felaktiga uppgiften. Mäklaren får dock inte okritiskt vidarebefordra säljarens uppgifter. Om omständigheterna ger anledning till det måste mäklaren kontrollera uppgifterna, alternativt reservera sig för att uppgifterna kan vara felaktiga.

Bevisbördan för påståendet att det är säljaren som har lämnat den felaktiga uppgiften ligger på mäklaren. Det är alltså mäklaren som måste kunna visa att uppgiften härrör från säljaren.

Har det lämnats en felaktig uppgift om areorna?

I objektsbeskrivningen angavs bo- och biarean till 151 + 14 kvm. YY och YY har uppgett att den verkliga bo- och biarean uppgick till 137 + 45 kvm. Mäklaren har inte invänt mot dessa uppgifter och de får också stöd av det ingivna mätbeviset. Det är därmed utrett att uppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig och att de verkliga areorna är de som YY och YY angett.

Ansvarar Mäklaren för den felaktiga uppgiften?

Mäklaren har uppgett att han fick areauppgiften från säljarna, via sin assistent ZZ, och att uppgiften ska ha grundat sig på en mätning enligt Svensk Standard. Något protokoll från mätningen har inte getts in i ärendet och det tycks inte heller ha uppvisats för Mäklaren eller ZZ i samband med förmedlingen, i varje fall har det inte påståtts att det skulle ha skett.

I objektsbeskrivningen angavs bo- och biarean som nämnts till 151 + 14 kvm. Det angavs vidare att areauppgiften avsåg "uppmätt yta". Eftersom beskrivningen fogades som en bilaga till det av säljarna undertecknade köpekontraktet, kan den tyckas ge stöd åt Mäklarens påstående att uppgiften om den uppmätta ytan härstämde från säljarna. Enligt nämndens mening kan uttrycket "uppmätt yta" dock ge en köpare uppfattningen att det handlar om en professionell uppmätning enligt Svensk Standard, och frågan är om Mäklaren hade fog för att tro att säljarna hade tillgång till en sådan uppmätning. I denna fråga beaktar nämnden att säljarna, till skillnad från Mäklaren, har lämnat en detaljerad och rimlig redogörelse för bakgrunden till areauppgiften. Även om säljarna kan ha ett intresse av att frånskylla sig ansvar – YY och YY har ju även framställt ersättningskrav mot dem – fäster nämnden tilltro till huvuddragen i deras berättelse. Nämnden noterar också att Mäklaren i en av sina inlagor har uppgett att säljarna beställde en egen uppmätning, skild från den besiktning av fastigheten som mäklarfirmen beställde, men i mejlet till YY och YY den 28 mars 2017 refererade han säljarnas uppgift att uppmätningen hade gjorts av besiktningsmannen, utan några invändningar. Nämnden drar slutsatsen att Mäklaren inte hade fullt klart för sig vem som hade gjort uppmätningen. Frågan är inte heller oväsentlig. Att areamätningen rent faktiskt gjordes inom ramen för en energideklaration stöds av det ovan refererade mejlet från Anticimex. Vid en energideklaration mäts emellertid uppvärmd area, ett begrepp som avviker från reglerna om bo- och biarea enligt Svensk Standard. Den som utförde energideklarationen kan i och för sig muntligen ha redovisat (översiktliga) uppgifter om boarea och biarea till säljarna, men enligt nämndens me-

ning borde Mäklaren ha försäkrat sig om vem som lämnade uppgiften och i vilket sammanhang det skedde. Av allt att döma gjorde han inte det.

Sammanfattningsvis anser nämnden att Mäklaren inte har visat att säljarna uppgav att areauppgiften härrörde från en professionell uppmätning enligt Svensk Standard, och inte heller att han hade fog för att tro att så var fallet, men att uppgiften om "uppmätt yta" i objektsbeskrivningen mycket väl kunde ge en köpare den uppfattningen. Det fanns därför skäl för Mäklaren att kontrollera säljarnas uppgift, alternativt att formulera sig på ett annat sätt i objektsbeskrivningen. Redan av det skälet agerade han oaktsamt.

Det anses också att om en mäklare erhåller två olika uppgifter om fastigheten, exempelvis om byggnadens area, ska mäklaren redovisa båda uppgifterna och källan till respektive uppgift, i varje fall om det inte står klart att den ena uppgiften inte kan vara riktig. Mäklaren borde i detta fall även ha redovisat de taxerade areorna.

Nämnden tillägger att mycket talar för att en mäklare alltid bör begära att få se ett uppgivet mätprotokoll, om det finns i behåll, detta för att minska risken för missförstånd och felaktiga uppgifter. Det gäller inte minst om, som i detta fall, en muntlig areauppgift inte lämnas direkt från säljaren till mäklaren utan det sker via en tredje person.

Skada

Eftersom Mäklaren agerat oaktsamt är han skadeståndsskyldig, om och i den mån oaktsamheten har orsakat en ekonomisk skada.

Skadan beräknas enligt grunderna för 38 § köplagen. Beträffande den felaktiga areauppgiften innebär det att man får fråga sig om uppgiften påverkade fastighetens marknadsvärde och i så fall med hur mycket. Denna prispåverkan motsvarar köparens skada.

Som nämnts är det YY och YY som har bevisbördan för att det uppkommit en skada och även för skadans storlek. Om nämnden finner att det föreligger en skada, har nämnden dock ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek, jfr rättsfallen NJA 2011 s. 576 och NJA 2015 s. 199.

I detta fall angavs bo- och biarean till sammanlagt 165 kvm (151 + 14), att jämföra med den verkliga arean om totalt 182 kvm (137 + 45). Den verkliga, totala arean var alltså betydligt större än den uppgivna, låt vara att 31 kvm av biarean utgjordes av ett garage/förråd. Fallet har vissa likheter med Svea hovrätts mål T 586-02.

Även där var fördelningen mellan boarea och biarea felaktigt angiven, men den totala arean var korrekt eller till och med något för lågt angiven. Trots att avvikelserna mellan den uppgivna och den verkliga *boarean* var avsevärd, 172 kvm jämfört med 135 kvm, ansåg hovrätten att det inte förelåg någon skada. Hovrätten påpekade att köparen hade sett objektet före köpet och kunnat bilda sig en uppfattning om de olika utrymmena och hur de kunde användas för olika ändamål. En motsvarande bedömning gjordes i Allmänna reklamationsnämndens ärende 2002-6341.

Enligt nämndens uppfattning har det inte visats att den felaktiga uppgiften påverkade fastighetens marknadsvärde, och YY och YY:s skadeståndskrav avseende boarean kan därför inte bifallas. Vad YY och YY uppgett om sina uthyrningsplaner föranleder ingen annan bedömning. Nämnden tillägger att *om* det hade förelegat en skada, hade den uppgått till ett väsentligt lägre belopp än det yrkade. Nämnden noterar bland annat att YY och YY:s yrkande förutsätter att hela köpeskillingen avsåg byggnaden och att ingen del avsåg marken, något som är uppenbart orimligt.

Mäklaren har inte yttrat sig över kravet angående felaktig besiktning. YY och YY har emellertid inte angett vad felet skulle ha bestått i, och inte heller på vilken grund Mäklaren ansvarade för Anticimex besiktning. Inte heller den delen av kravet kan därför bifallas.

YY och YY har uppgett att de lät mäta upp byggnaden när de blev varse att den taxerade arean avvek från den uppgivna. Det får anses sannolikt att YY och YY inte hade låtit mäta upp byggnaden om Mäklaren hade agerat aktsamt; som nämnts borde ju Mäklaren ha angett den taxerade arean i objektsbeskrivningen samt även i övrigt hanterat areauppgiften från säljarna på annat sätt. YY och YY:s kostnad för uppmätningen får därför anses vara orsakad av Mäklaren och ska ersättas.

Övrigt

Säljarnas uppgifter tyder på att mäklarassistenten ZZ spelade en större roll i affären än vad Mäklaren velat medge. Om det förhåller sig så som säljarna uppgett, har Mäklaren delegerat arbetsuppgifter till ZZ i en omfattning som strider mot god fastighetsmäklarsed. Eftersom nämnden ansett att Mäklaren agerade oaktsamt i det avseende som YY och YY gjort gällande, saknar emellertid ZZ:s inblandning betydelse för ärendets utgång. Påpekandet görs endast för Mäklarens och ZZ:s kännedom.

Nämnden vill dessutom tillägga, även om också det saknar betydelse för ärendet, att en fastighetsmäklare bör vinnlägga sig om ett korrekt beteende och inte uttrycka sig på det sätt som Mäklaren gjorde i mejlet till YY och YY.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.